



Σε αναμονή η κτηματαγορά για τις ρυθμίσεις του ΥΠΕΝ στον ΝΟΚ

Βασικό πρόβλημα οι άδειες που εκδόθηκαν πριν από τις 1/1/2024 και το πώς θα εκτελεστούν

Σε... ανομμένα κάρβουνα βρίσκεται η κτηματαγορά εν όψει των ρυθμίσεων του υπουργείου Περιβάλλοντος (ΥΠΕΝ) για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων από την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) περί αντισυνταγματικότητας των περιβαλλοντικών κινήτρων του ΝΟΚ (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός).

Της Τέτης Ηγουμενίδη
tigitsemetidi@nautemporiki.gr

ΔΙΑΦΟΝΙΚΟΚΟΥΜΕΝΑ Ζητήματα αποτελούν ποιες από τις περίπου 14.500 οικοδομικές άδειες με τη χρήση των κινήτρων και με ημερομηνία έκδοσης μέχρι τις 11 Δεκεμβρίου 2024 θα εκτελεστούν αμρόσκοπα και πώς θα μειωθεί η οικονομική ζημία για τις περιπτώσεις που αυτό δεν είναι εφικτό, βάσει των όσων επιτάσσει

το ανώτατο δικαστήριο. Οι νέες ρυθμίσεις αναμένονται άμεσα, ενώ ως τρέχουσες εβδομάδες, με τροπολογία σε τρίτο νομοσχέδιο που βρίσκεται στη Βουλή, ενώ τα κρίσιμα θέματα όπως η ερμηνεία της «έναρξης εργασιών» θα λάβουν τη μορφή Προεδρικού Διατάγματος (ΠΔ).

Η πολιτική ηγεσία του ΥΠΕΝ έχει καταλήξει στις νέες ρυθμίσεις, έχοντας και μια άριστη διαβούλευση με το ΣτΕ προκειμένου να μην υπερέσουν εκπτώσεις οι οποίες θα συνεχίσουν να διευθετούνται με τις υπάρχουσες εφαρμογές.

Σημαντικό μέρος της διαβούλευσης αφορούσε τις προτάσεις του ΥΠΕΝ αναφορικά με το πώς ερμηνεύεται η «έναρξη εργασιών», αφού για να προχωρήσει μια οικοδομή κατά ΝΟΚ που δεν έχει προσβληθεί στη Δικαιοσύνη χρειάζεται, με βάση την απόφαση του ΣτΕ, ο κατασκευαστής να αποδείξει με συγκεκριμένο τρόπο ότι είχε ξεκινήσει κατασκευαστικές εργασίες πριν από την

προαναφερόμενη ημερομηνία.

Το ΣτΕ δίνει το πράσινο φως να συνεχιστούν οι οικοδομές στις οποίες έχουν εκκινήσει οι εργασίες εκσκαφής, κάτι που αποδεικνύεται με γνωστοποίηση σε αρμόδια διοικητική αρχή και από την ηλεκτρονική υποβολή Αναλυτικής Περιοδικής Δήλωσης (ΑΠΔ) στη βάση δεδομένων του ΕΦΚΑ.

Σύμφωνα με πληροφορίες, το ΥΠΕΝ δεν έχει καταφέρει να διευκρίνει, τουλάχιστον στον βαθμό που θα ήθελε η αγορά, την έννοια της «έναρξης εργασιών» όπως την όρισε το ανώτατο δικαστήριο.

Με τις ρυθμίσεις του ΥΠΕΝ, όπως αναφέρουν οι σχετικές πληροφορίες, θα δοθεί η δυνατότητα να συνεχιστούν και οι οικοδομές

■ Το ΣτΕ δίνει το πράσινο φως να συνεχιστούν οι οικοδομές στις οποίες έχουν εκκινήσει οι εργασίες εκσκαφής.

σε υπόμνημο με κύριο που καταδείχθηκε, στις περιπτώσεις των διατηρητέων και των αναπαλξέων ενταγμένων σε αναπτυξιακά προγράμματα.

Σύμφωνα με την εκτίμηση του προέδρου του Γενικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΓΕΕ) Γιώργου Σιασσοπούλου, οι περισσότερες από τις 14.500 άδειες που είχαν εκδοθεί δεν χρίζουν, κάτι που σημαίνει ότι για να υλοποιηθούν θα πρέπει

να αναθεωρηθούν. Το πώς και με ποιες οικονομικές προϋποθέσεις θα είναι επίσης αντικείμενο των νέων ρυθμίσεων του ΥΠΕΝ.

Στελέχη του real estate επισημαίνουν ορισμένα οικονομικά ζητήματα που έχουν υποστεί είναι η μολυσαιότητα των «ελαφρόνοων» που βάσει των κληρονομιών θα θεσπίσει το ΥΠΕΝ.

«Δεν είναι μόνο το παράβολο των οικοδομικών αδειών, αλλά και τα εκατοντάδες χιλιάδες ευρώ που έχουν δαπανηθεί για μελέτες, οι οποίες πλέον καθίστανται άχρηστες» ανέφερε σχετικά ο διευθύνων σύμβουλος της εταιρείας ανάπτυξης ακινήτων Ten Brittas, Φώτης Γκόρτσος, μιλώντας την προηγούμενη εβδομάδα.



Νίκος Ταγαράς:
«Θα γίνει προσπάθεια ενσωμάτωσης σημαντικού αριθμού αδόμητων ακινήτων της τρίτης ζώνης που έχουν κάποια σχέση με κάποιον οικισμό».

Το δίλημμα των πολιτών που διαθέτουν ακίνητο σε οικισμούς με

Η ΥΠΟΘΕΣΗ του ΝΟΚ δεν είναι η μοναδική εκκρεμότητα που έχει να κλείσει το ΥΠΕΝ όσον αφορά τα χωροταξικά-πολεοδομικά θέματα. Μεγάλη αναστάτωση και πολλές συζητήσεις έχει προκαλέσει το πρόσφατο Προεδρικό Διάταγμα 129/2025 (ΦΕΚ Δ' 194/15.05.2025) του ΥΠΕΝ για την οριοθέτηση των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Δεν αφορά άμεσα το καθολικό δόμησης στους οικισμούς. Θέτει όμως κανόνες ο οποίος μελετάται εδώ και πέρα για τις νέες οριοθετήσεις των οικισμών. Υπενθυμίζεται ότι βρίσκεται σε εξέλιξη η κατάρτιση Γενικών Πολυεποχικών Σχεδίων (ΠΠΣ) για σχεδόν το 80% της χώρας, η οποία εφόσον στην καλύτερη περίπτωση θα ολοκληρωθεί σε τρία με τέσσερα χρόνια.

Με βάση το εν λόγω ΠΔ, θα προχωρήσει η επανανοριοθέτηση των οικισμών χωρίς να ληφθούν υπόψη τα όρια όπως ορίστηκαν από τους νομάρχες μετά το 1983.

Και η υπόθεση αυτή σχετίζεται με αποφάσεις του ΣτΕ που έκρινε ότι οι νομάρχες δεν έχουν την αρμοδιότητα καθορισμού των ορίων των οικισμών. Στο πλαίσιο της συγκεκριμένης νομολογίας ακυρώθηκαν μεταξύ 2017 και 2022 τα όρια οικισμών στο Ρέθυμνο, στο Πύλο και στην Πάρο, με αποτέλεσμα να τίθενται σε αμφισβήτηση όλα τα όρια οικισμών της χώρας που έχουν θεσμοθετηθεί μετά το 1983.

Να σημειωθεί ότι κάθε οικισμός αποτελείται συνήθως από

μερικές ζώνες. Το συνολικό φάρμα, δηλαδή το κέντρο του οικισμού, το διάσπαρτο γύρω του τμήμα και το υπόλοιπο (κατά κανόνα με αραιή δόμηση) έως τα όρια του νομάρχου. Το ΣτΕ θεωρεί εκτός σχεδίου το τρίτο αυτό τμήμα, παρά την προσπάθεια του ΥΠΕΝ να μεριμνηθεί στην εντός.

Η ηγεσία του υπουργείου Περιβάλλοντος ταυρίζεται πως μέχρι να ολοκληρωθούν τα ΠΠΣ για κάθε οικισμό ξεχωριστά, δεν αλλάζει τίποτα. Δηλαδή, οι πολίτες σήμερα δύνανται να δομήσουν και στην τρίτη ζώνη αν να είναι εντός σχεδίου. Είναι όμως ασφαλέστερο αυτό.

Για τον πολίτη που επιθυμεί

■ Μεγάλη αναστάτωση έχει προκαλέσει το πρόσφατο Προεδρικό Διάταγμα του ΥΠΕΝ για την οριοθέτηση των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

να είναι ασφαλώς ούγουρος και σύννομος προφανώς όλα, αφού αν κάποιος πρώτος προσφύγει εναντίον του το ΣτΕ θα ακολουθήσει η νομολογία του.

Κατάσχεση σχετικά τον νομικό Ανδρέα Παπαπετρόπουλο (δικηγόρος στο Συμβούλιο της Επικρατείας και στον Άρειο Πάγο, διδάκτωρ του Πολυτεχνικού και

Χωροταξικού Δικαίου), ο οποίος υπογράφει μελέτες ότι «Να».

Αν μισοάσπασε νομικός να συμβουλευτεί κάποιον για το αν είναι ασφαλές σήμερα να εκδώσει οικοδομική άδεια με βάση τα όρια που έχει ορίσει ο νομάρχης σε έναν οικισμό, δηλαδή σε περιοχή που το πρόσφατο ΠΔ θεωρεί εκτός οικισμού, θα αμυντούσε ο ασφάλεια ότι βρίσκεται για μεγάλο ρίσκο. Για όσους έχουν ήδη δομήσει εντός της ασπασμένης ζώνης Γ που τίθεται εκτός οικισμών, δεν υφίσταται θέμα, εκτός αν κάποιος τρίτος προσφύγει στο αρμόδιο δικαστήριο κατά της οικοδομικής άδειας. Σε αυτή την περίπτωση εκτιμάται ότι αν έχει περάσει ο εύλογος



Η έννοια της «έναρξης εργασιών» σε μια οικοδομή είναι ένα θέμα το οποίο καλείται να διευκρινίσει το ΥΠΕΝ

~14.500 άδειες έχουν εκδοθεί με τη χρήση των κινήτρων του ΝΟΚ



REUTERS

μετά την απόφωση του ΣτΕ.

δα στο συνέδριο ακινήτων RED Meeting Point, εκμύλωνας ότι το Δημόσιο θα χρειαστεί να καταβάλει αιμοχρήσιμες ύψους μολών εκατομμυρίων ευρώ.

Στο ίδιο συνέδριο ο Γιάννης Δεληκανάκης, ιδρυτής και διευθύνων σύμβουλος της Southrock, μίλησε για ετεροχρονισμένη και απρόβλεπτη παρέμβαση της δικαστικής εξουσίας σε τεχνικά ζητήματα υψηλής εξειδίκευσης, διαπιστώνοντας και αναπαλότητα της δικαστικής με την εκτελεστική εξουσία. «Η εκτελεστική εξουσία λειτουργεί με κανόνες τους οποίους έρχεται η δικαστική εξουσία, τους αποψιώνει και δημιουργεί θεσμικό σοκ στην αγορά» ανέφερε, ενώ ονόμασε: «Αν το κράτος

δεν μπορεί να εξασφαλίσει σταθερότητα στις αποφάσεις του, δεν μιλάμε πλέον για νομικό ζήτημα, αλλά για ζήτημα δημοκρατίας».

Υπάρχουν και οι περιπτώσεις (λίγες σχετικές) οικοδομών που έχουν προχωρήσει σημαντικά, ωστόσο η οικοδομική τους άδεια έχει προσβληθεί στο δικαστήριο. Το ΥΠΕΝ εξέτασε το σενάριο οι οικοδομές αυτές να ολοκληρωθούν με την καταβολή ενός οικονομικού αντιτίμου ως περιβαλλοντικού ισοζυγίου και με ενδιάμεσον αναμένεται η τελική ρύθμιση.

Πληροφορίες αναφέρουν ότι ορισμένοι εκ των κατασκευαστών αιτιά της περίπτωσης σχεδιάζουν να προσφύγουν στο Πρωτοδικό Δικαστήριο Αθηνών των Δικαιωμάτων και αιτιά θα γίνει σύντομα, καθώς λήγει η σχετική προθεσμία. Η αγορά γενικά ιεραρχικά για προσφυγές και διεκδικηση αποζημιώσεων όσων έχουν θίγει, αλλά μένει να φανεί αν κάτι τέτοιο θα γίνει μαζικά.

Υπενθυμίζεται ότι η Ολομέλεια του ΣτΕ έκρινε ότι το σύστημα των διατάξεων του ΝΟΚ (άρθρα 10, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 και 25), με το οποίο θεσμιζόταν κίνητρα προστασίας των όρων δόμησης (συνυψισμός δόμοις, ύψους) για την ανέγερση των κτιρίων, με ανυποτάχτοις των ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων και την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων πρασίνου, αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος.

Και αυτό όχι εξαιτίας του περιεχομένου τους, αλλά για τον λόγο ότι παρέχεται με τις διατάξεις αυτές, απευθείας στις υπηρεσίες δόμησης, η δυνατότητα να εκδίδουν οικοδομικές άδειες κατ' απόκλιση από τους ισχύοντες κατά το πολεοδομικό καθεστώς κάθε περιοχής όρους δόμησης.

πληθυσμό έως 2.000

χρόνος για την ανάκληση μιας διοικητικής πράξης, δηλαδή τα 8 έτη, δεν θα υπάρξει πρόβλημα, εφόσον βεβαίως δεν παρατηρείται κάποια άλλη παρανομία (δόλος κ.λπ.). Δεν μπορώ να πω το ίδιο όμως για τις μη πρόσφατες οικοδομικές άδειες. Πιθανότατα είναι από μπουφυγιά να αντιμετωπίσουν πρόβλημα».

Από την πλευρά του ΥΠΕΝ ο υπευθυνός Περιβάλλοντος, Νίκος Γαργάλης, δηλώνει σχετικά ότι βρίσκεται υπό ευεργετική νομοθετική ρύθμιση με την οποία θα γίνει προσιθέτα ενσωμάτωσης σημαντικού αριθμού αδόμητων ακινήτων της τρίτης ζώνης που έχουν γεωγραφική, πραγματική ή

οικιστική σχέση με τον οικισμό, έπειτα από επαρκή τεκμηρίωση.

Συν ίδια λογική ο πρόεδρος του ΤΕΕ, Γιώργος Στασινός, προτείνει η κυβέρνηση να νομοθετήσει ορίζοντας το αρατά δομημένο τμήμα ως περιοχή ελέγχου χρήσεων και να καθορίσει συγκεκριμένη αρτιότητα ώστε να οικοδομούνται π.χ. τα 1.000 ή 2.000 τετραγωνικά μέτρα με συγκεκριμένο συνυψιστού δόμησης. Δηλαδή, να είναι περιοχή εκτός των ορίων του οικισμού, αλλά που θα οικοδομείται με ευνοϊκότερους όρους απ' ό,τι στην εκτός σχεδίου περιοχή, με την προϋπόθεση να υπάρχουν δρόμοι.

ΕΛΛ. ΤΗΛΕΟΡΑΣΗ



Οι πολίτες σήμερα
δύνανται να δομήσουν και στην τρίτη ζώνη ενός οικισμού σαν να είναι εντός σχεδίου, σύμφωνα με το υπουργείο.